

入札時の注意点

必ずお読みください。

- 入札時に入札書ごとに、入札書とともに、暴力団員等に該当しない旨の「陳述書」を提出する必要があります。
 - また、上記陳述書の「陳述」欄「自己の計算において・・・ありません。」ののチェックは、入札者が他人から資金の提供を受けて入札に参加する場合など「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者」がいる場合のみチェックするものです。チェックを入れた場合には、陳述書の注意書8を参照の上、必ず別紙も添付してください。
 - 上記陳述書（にチェックを入れた場合の別紙を含む。）は、入札時に提出がないと無効になります（追完不可）。また、記載に不備があった場合、入札が無効になる場合があります。
-
- 暴力団員等や、役員に暴力団員等がいる法人は、買受人となれません。
 - 暴力団員等から資金の提供を受けた個人・法人は、買受人となれません。
-
- ◆ 旭川地方裁判所における入札に関してご不明な点は、旭川地方裁判所執行官室にお問合せください。

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月12日

旭川地方裁判所民事部

裁判所書記官 村 山 光 男

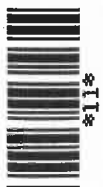
別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 6年 5月 1日から 令和 6年 5月10日まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月14日 午前10時00分 場 所 旭川地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 6年 5月30日 午前 9時50分 場 所 旭川地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 6年 5月15日から 令和 6年 5月22日まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行, 損害保険会社, 農林中央金庫, 商工組合中央金庫, 全国を地区とする信用金庫連合会, 信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限 (民事執行規 則33条)	☆印を付した物件は農地であるので, 権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り, 買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため, 物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 6年 4月12日から当庁競売係書記官室に備え置きます。	



物件番号	売却基準価額 (円) 買受可能価額 (円)	一括 売却	買受申出保証額 (円)	令和5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	1,930,000 1,544,000	一括	386,000	30,708	0
1	470,000				
2	1,460,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 上川郡和寒町字北町 |
| | 地 番 | 57番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 178.51平方メートル |
| 2 | 所 在 | 上川郡和寒町字北町 57番地2 |
| | 家屋 番号 | 57番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 70.10平方メートル
2階 55.48平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 6年 3月12日

旭川地方裁判所民事部

裁判所書記官 遠 藤 綾 平

1 不動産の表示

【物件番号1、2】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1、2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

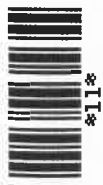
《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意

味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。

5 各種「詳細説明」は、競売係書記官室（記録閲覧スペース）では通常別ファイルとして備え付けられています。

（このほか、BITのお知らせメニューにも掲載されています。）



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 上川郡和寒町字北町 |
| | 地 番 | 57番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 178.51平方メートル |
| 2 | 所 在 | 上川郡和寒町字北町 57番地2 |
| | 家屋 番号 | 57番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 70.10平方メートル
2階 55.48平方メートル |



令和 6年(ケ)第1001号
令和 6年 2月 6日受理
令和 6年 3月 4日提出

現況調査報告書

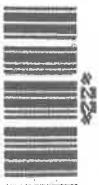
旭川地方裁判所

執行官 勝 瀬 康 弘

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 上川郡和寒町字北町 |
| | 地 番 | 57番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 178.51平方メートル |
| 2 | 所 在 | 上川郡和寒町字北町 57番地2 |
| | 家屋 番号 | 57番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 70.10平方メートル
2階 55.48平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	(住居表示未実施)		
土 地	物件 1		
現況地目	■宅地(物件 1) □公衆用道路(物件) □ (物件)		
形 状	□公図のとおり □地積測量図のとおり □建物図面(各階平面図)のとおり ■土地建物位置関係図のとおり □地積図のとおり		
占有者及び占有状況	■土地所有者 □その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している □「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物(目的外建物)	■ない □ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項	「その他の事項」のとおり		
建 物	物件 2		
種類、構造及び床面積の概略	■公簿上の記載とほぼ同一である □公簿上の記載と次の点が異なる(□主たる建物 □附属建物) □種 類: □構 造: □床面積:		
物件目録にない附属建物	■ない { 種 類: □ある { 構 造: 床面積:		
占有者及び占有状況	■建物所有者 □その他の者 上記の者が本建物を住居として使用している □「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地(目的外土地)	■ない □ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
その他の事項	「その他の事項」のとおり		
執行官保管の仮 処 分	■ない { 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 □ある { 保管開始日 令和 年 月 日		
土地建物の位置関係	□建物図面(各階平面図)のとおり ■土地建物位置関係図のとおり		

その他の事項

- 1 本件土地は、略北角に境界石が確認できたため、同境界石を基点にして実地に概測を行い特定を図ったところ、ほぼ公図のとおりと思われるが、正確には測量を要する。
- 2 本件土地は、本件建物の敷地として利用されている。
- 3 本件土地は、略南西側及び略北西側で接面する町道とほぼ等高な平坦地である。
- 4 本件土地には、本件建物に隣接して所有者所有の木造仮設車庫（約19.44平方メートル）が設置されているが、同車庫のシャッターケース及び車庫の一部が町道用地に越境している。
なお、和寒町役場建設課によれば、道路占用許可等は出ていないとのことである（評価人調査）。
- 5 上記4の木造仮設車庫の略南東側に隣接して、所有者所有の木造仮設物置（約4.05平方メートル）が設置されている。
- 6 本件建物の略西側に隣接して、所有者所有のスチール製仮設物置（約1.92平方メートル）が設置されている。
- 7 本件建物につき、次のとおりの損傷等が確認された。
 - (1) 玄関ポーチの階段部分が一部損傷し、鉄筋が剥き出しになっている。
 - (2) 玄関ドア横（向かって右側）の窓が割れている。
 - (3) 玄関ドアのドア枠が損傷している。
 - (4) 1階居間及び各室の壁、天井の黄ばみが目立つ。
 - (5) 1階和室の窓下のクロスに補修痕があり、黒カビが発生している。
 - (6) 1階階段横の壁紙クロスが一部剥離している。
 - (7) 2階洋室Bの天井の中央部分に長い亀裂が入っている。
 - (8) 2階洋室Cの東側の壁に黒カビが発生している。
- 8 本件建物の2階洋室Bの略西側にバルコニー（約2.48平方メートル）があるが、その構造上、本件建物の床面積には算入していない。
- 9 本件建物2階の洋室Dは、小屋裏と接している略北西側及び略南東側の壁が取り外され、一体として利用されているが、小屋裏部分（約11.59平方メートル）については、未造作であることから増築扱いとはしていない。
- 10 隣接地の住人によれば、本件建物の屋根の形状及び本件土地に設置されている鉄骨製雪止めフェンスの高さが足りないこと等に起因して、屋根からの落雪がフェンスを超えて隣接建物の外壁に衝突したり、ガラス窓が破損する等被害が発生しているとのことであった。
- 11 本件建物には、上記のとおり損傷等が存在するなど、全体として経年相当の劣化が存在するものと思われる。
- 12 上記のほかは「関係人の陳述等」のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者)	1 本件建物について、屋根に積もった雪が落ちて、隣接する建物に当たったりすることがあります。 2 本件土地の境界に関するトラブルはありません。
■ 隣地の住人	1 本件建物の屋根に積もった雪が落ちて、私の家の壁に衝突したり、ガラス窓が割れたりしたことがあります。 2 雪止めフェンスの高さが足りないんだと思います。

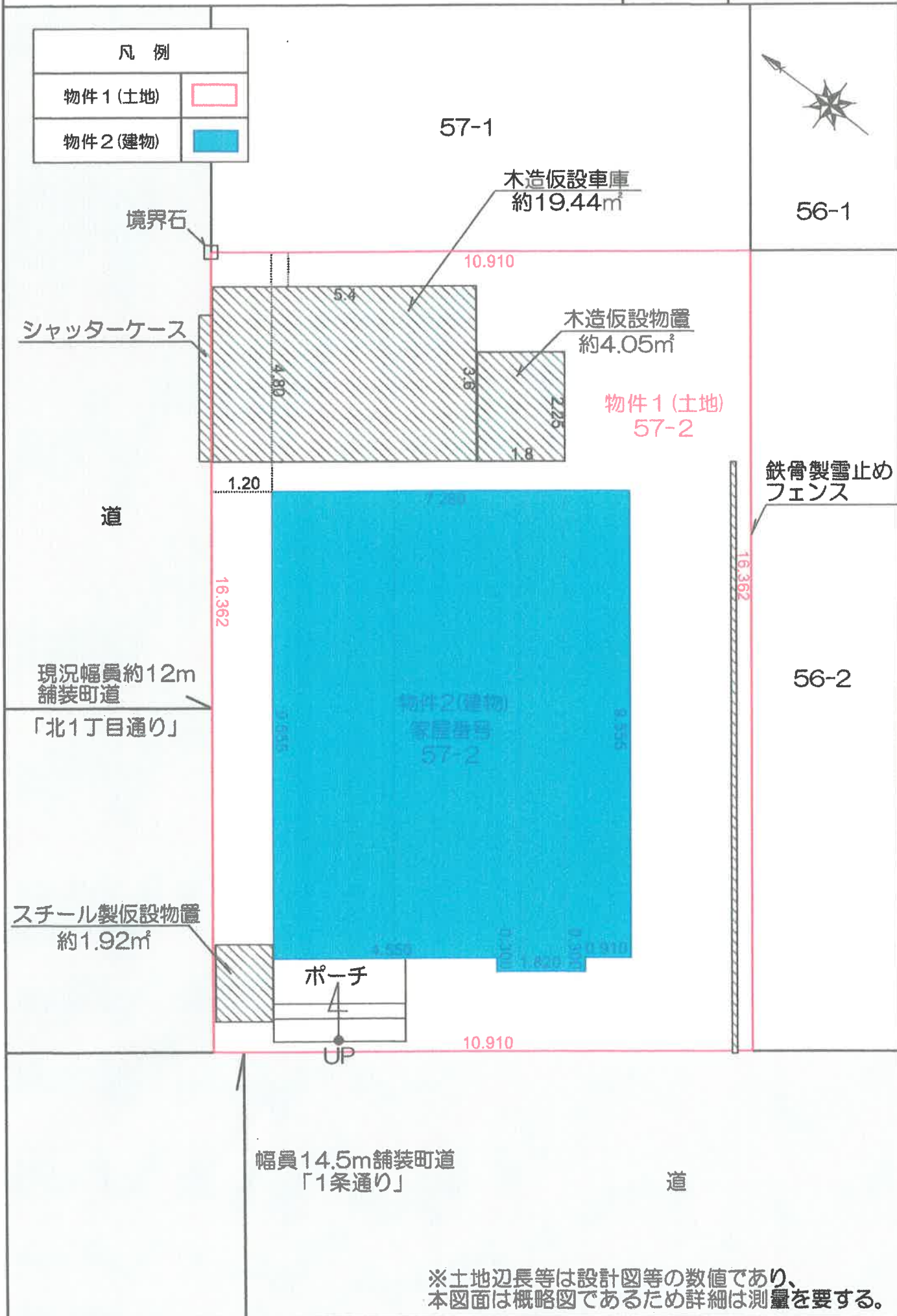
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年2月7日 (水) 11:30-12:00	物件所在地	土地調査、写真撮影、解錠に向けた調査、事務連絡投函
6年2月7日 (水) 12:05-12:25	和寒町役場税務課	税務関係書類 (間取図、地番図) 取得
6年2月8日 (木) 15:50-16:00	執行官室	所有者A来庁、本件建物の鍵を受領、事情聴取
6年2月15日 (木) 9:30-10:10	物件所在地	立入調査、写真撮影、立会人B立会
6年2月15日 (木) 15:00-15:05	執行官室	所有者A来庁、本件建物の鍵を返還
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和6年2月15日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち合わせ、当職があらかじめ所有者から借りていた鍵で解錠して建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

《土地建物位置関係図(概略)》

縮尺

約1:100

凡例	
物件1(土地)	
物件2(建物)	

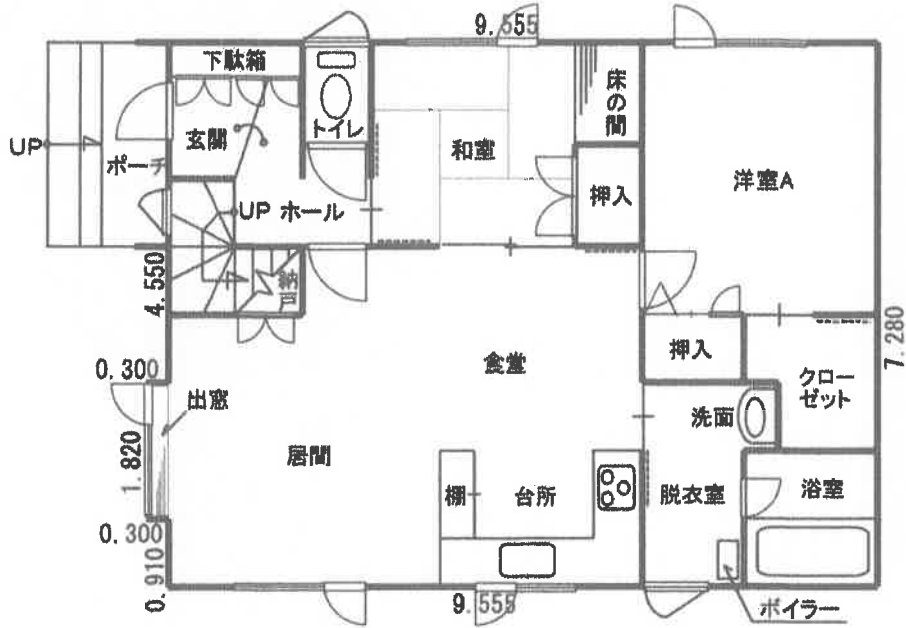


※土地辺長等は設計図等の数値であり、
本図面は概略図であるため詳細は測量を要する。

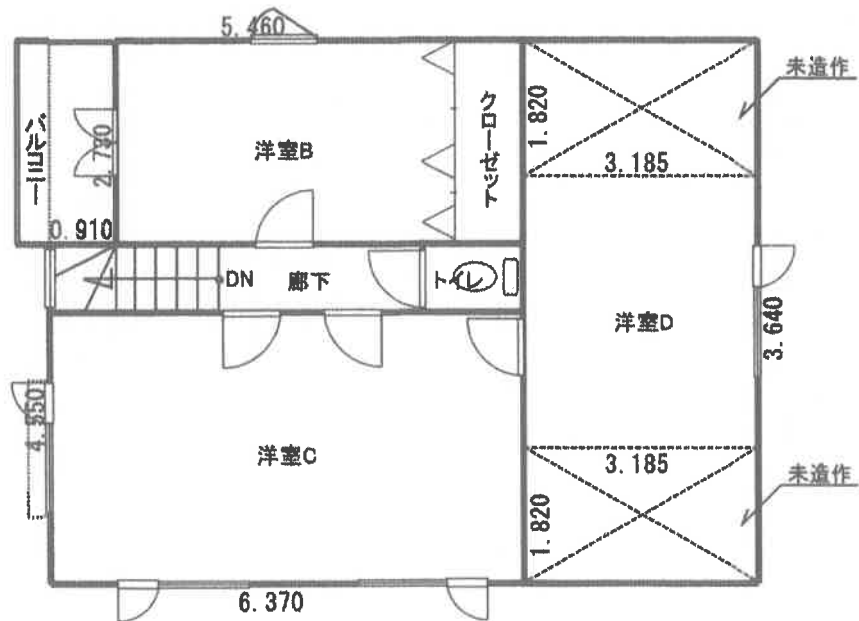
建物間取図



1階



2階



※本件間取図は概略図であり、建具・設備等の形状等の詳細は現況を優先する。

(7 枚目)

縮尺 約1:100

1



本件建物の外観，本件土地の形状

2



本件建物の外観，本件土地の形状

（ 8 枚目）

3



1階居間

4



1階台所

(9 枚目)

5



1階洗面台、浴室

6



1階和室

(10 枚目)

7



1階洋室 A

8



2階洋室 B

9



2階洋室C

10



2階洋室D

(12 枚目)

11



2階洋室Dの小屋裏（部屋に入って左側の部分）

12



2階洋室Dの小屋裏（部屋に入って右側の部分）

13



2階バルコニー

14



2階洋室Bの天井の亀裂

(14 枚目)

15



1階玄関横の窓の破損状況

16



鉄骨製雪止めフェンス

(15 枚目)

17



スチール製仮設物置

18



木造仮設車庫

(16 枚目)

19



木造仮設物置

(17 枚目)

令和6年(ケ)第1001号
令和6年2月15日現地調査
令和6年3月1日評価

旭川地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
奥 村 篤 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1,930,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 470,000円
物件2 (建物)	金 1,460,000円

- 1 一括価格は、物件1～2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地目 地積	上川郡和寒町字北町 57番2 宅地 178.51m ²	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	上川郡和寒町字北町 57番地2 57番2 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 70.10m ² 2階 55.48m ²	同左
番号	特記事項		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1・2）

位置・交通	JR宗谷本線「和寒」駅の西方・道路距離約300m 最寄バス停「和寒」（道北バス）の西方・道路距離約130m（別添「位置図」参照）	
付近の状況	和寒町の市街中心部に近接し、戸建住宅、寺院等が混在する住宅地域である。 徒歩圏内にはスーパー・金融機関・各種店舗等があり、町内住宅地域としての利便性は概ね良好である。	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制）	都市計画区分	都市計画区域外
	用途地域	—
	建ぺい率	—
	容積率	—
	防火規制	法22条区域
	その他の規制	景観計画区域、建築確認申請必要地域
		(公法上の規制の詳細は和寒町建設課建築係等まで)
画地条件	南西側間口約11m・北西側間口約16m、長方形の角地である。 画地内については、積雪により詳細確認できなかったが、各種資料等から推測して概ね平坦と思われる。	
接面道路の状況	南西側 幅員14.5m舗装町道「1条通り」（道路法第3条該当）。 北西側 現況幅員約12m舗装町道「北1丁目通り」（道路法第3条該当）。 当該道路と物件1は概ね等高で接している。	
土地の利用状況等	物件1は物件2の建物及び木造仮設車庫・物置等の敷地として利用されている。 また、周囲は戸建住宅・寺院等が建ち並んでいる。	
供給処理施設	上水道	あり（物件2の建物に接続されている。）
	ガス配管	なし
	下水道	あり（物件2の建物に接続されている。）

<p>特 記 事 項</p>	<ul style="list-style-type: none"> <p>・鉄骨製雪止めフェンス</p> <p>物件2の南東側に鉄骨製雪止めフェンスが設置されている。但し、老朽化・損耗等により特に経済的価値は認められない。なお、南東側隣地住民によれば、物件2の屋根からの落雪により、毎年、雪止めを超えて隣地建物の外壁等に当たるほか、窓ガラスが割れる等の被害も発生していることであり、再利用に際しては注意を要する。（設置位置等の詳細は土地建物位置関係図を参照のこと。）</p> <p>・土壌汚染の可能性</p> <p>上川総合振興局環境生活課及び和寒町建設課上下水道係によれば、過去～現在まで目的土地及びその周辺で、下水道法及び水質汚濁防止法上の有害物質使用特定施設は存在していないとのことであった。</p> <p>また、現地調査及び登記簿等による過去の履歴調査等の結果、土壌汚染の可能性は確認できなかった。</p> <p>但し、評価人としての調査は限界があるため、詳細については専門家による調査を要するものである。</p> <p>・埋蔵文化財・地下埋設物の可能性</p> <p>北海道教育委員会の「北の遺跡案内」によれば、目的土地は埋蔵文化財包蔵地の指定を受けていない様である。</p> <p>また、目的土地について現地調査したところ、物件2の建物、鉄骨製雪止めフェンス、後記仮設車庫・物置等以外に建築の支障となる地下埋設物等の存在は視認できなかった。</p> <p>・位置関係等</p> <p>土地建物位置関係図記載のとおり、目的土地の北端1箇所に境界標を確認できた。目的土地については、境界標を基に公図・建物図面等と照らし合わせて位置関係・面積等を特定したものであり、正確な範囲・位置等は実測を要する。</p>
----------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	<p>建 築 年 月 日：平成10年9月26日新築。</p> <p>経 過 年 数：約26年</p> <p>経済的残存耐用年数：既に経済的耐用年数が尽きていると判定した。</p>
仕 様	<p>構 造：木造</p> <p>屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺</p> <p>外 壁：サイディング貼り等</p> <p>内 壁：ビニールクロス貼、石膏ボード等</p> <p>天 井：ビニールクロス貼、プリント合板、石膏ボード等</p> <p>床：フローリング、クッションフロアー、畳等</p> <p>設 備：給排水設備、電気設備等</p> <p>その他：特になし</p>
床面積（現況）	<p>増 築 2階の洋室Dは、小屋裏と接している北西側及び南東側の壁が取り外されているが、小屋裏部分は未造作のため増築扱いにしなかった。（詳細は間取図参照のこと。）</p> <p>床 面 積 1階 70.10㎡</p> <p>2階 55.48㎡</p> <p>延べ 125.58㎡</p>
現況用途等	<p>現況用途：居宅</p> <p>間 取 り：5LDK</p>
品 等	<p>総 合 平成中期の古い住宅であり、総合的な品等は劣る。</p> <p>使用資材 現在の建材等に比較して見劣りがする。</p> <p>施 工 平成中期の施工であり、施工の質も劣る。</p>
保守管理の状態	汚損損耗等が目立ち、保守管理の状態は劣る。
建物の利用状況	調査時点現在、所有者が居住している。なお、占有関係等の詳細については、現況調査報告書を参照のこと。
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・玄関ポーチ：階段部分が一部損傷し鉄筋が剥き出しになっている。 ・玄関先：玄関ドア横の窓が割れている。 ・玄関ドア：ドア枠が損傷している。 ・1階居間及び各室：壁・天井の黄ばみが目立つ。 ・1階和室：窓下のクロスに補修痕があり、カビも発生している。 ・1階階段横の壁：クロスが一部剥離している。 ・2階洋室B：天井の中央部分に長い亀裂があり、補修を要すると思われる。 ・2階洋室C：東側の壁にカビが発生している。 ・建物全体的には、経年相応の汚損、損耗等が見られるものの、再利用に際しては設備不良、欠陥箇所等のリフォームを要する。

<p>特記事項 (各物件の設置位置等の詳細については土地建物位置関係図を参照のこと。)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・アスベスト含有建材等、建物有害物質の利用については目視調査の結果、確認できなかった。但し、評価人としての調査は限界があるため、詳細については専門家による調査を要するものである。 ・木造仮設車庫：物件2に隣接して木造仮設車庫（約19.44㎡）が設置されている。なお、シャッターケース及び車庫の一部が町道用地に越境しているため、再利用に際しては注意を要する。和寒町建設課によれば、道路占用許可等は出ていないとのことである。車庫については、劣化が著しく、特に経済的価値は認められない。また、可搬性があるため評価上考慮外とした。 ・木造仮設物置：木造仮設車庫の南東側に隣接して木造仮設物置（約4.05㎡）が設置されている。なお、可搬性があるため評価対象外とした。 ・スチール製仮設物置：物件2の西側に隣接してスチール製仮設物置（約1.92㎡）が設置されている。なお、可搬性があるため評価対象外とした。 ・建築確認関係（確認申請：H10年6月30日。番号：第289号。完了検査・検査済証の交付：完了検査を受けていないため再利用に際しては注意を要する。～和寒町建設課建築係の資料による。）
------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格 (物件1)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	6,000	1.05	178.51	0.95	1,068,000

ア 標準画地価格：第6参考価格資料記載の公示地・基準地等との規準、比準価格〔類似地域所在の取引事例価格〕等を比較考量の上、標準画地価格を上記のとおり査定した。

イ 個別格差：角地・・・+5%。

個別格差率合計～1.05と査定した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建物等の利用状況及び経過年数等を考慮し、-5%と査定した。

(2) 建物価格 (物件2)

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物の価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	160,000	125.58	0.10	2,009,000

ウ 現価率：既に経済的耐用年数が尽きているため、残価程度と査定した。

$$\text{減価修正 現価率} \\ (1-0.90) = 0.10$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

番号	建付地価格(円)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		ア×イ=ウ
1	1,068,000	0.30	法定地上権	320,000
			合計	320,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を30%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) (1(1)オ、1(2) エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ)イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市 場修正 オ	その他の 控除減価 (敷金 等) カ	評 価 額(円) (ア±イ)×ウ ×エ×オーカ
1	1,068,000	-320,000		0.90	0.70	-	470,000
2	2,009,000	+320,000		0.90	0.70	-	1,460,000
一括価格(合計)							1,930,000

ウ 占有減価修正：なし。

エ 市場性修正：土地・建物の利用状況等、建物の補修を要する可能性等、評価書に記載された全てのリスク等による減価要因により市場性修正率として0.90を乗じた。

オ 競売市場修正：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

カ その他の控除減価(敷金等)：なし。

第6 参考価格資料

地価調査基準地価格（和寒-1）

所 在：上川郡和寒町字南町130番2

価 格：5,700円/㎡

位 置：JR宗谷本線「和寒」駅の南方、道路距離約500mに位置

価 格 時 点：令和5年7月1日

地 積：178㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：南西側14.5m町道

用途指定等：都市計画区域外

地域の概要：一般住宅が多い商店街に近接した住宅地域

固定資産税評価額（令和5年度）

物件1 1,012,508円

物件2 2,193,439円

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面写（A3→A4縮小）
- 4 道路現況平面図（写）
- 5 上水道台帳図（写）
- 6 下水道台帳図（写）
- 7 土地建物位置関係図
- 8 建物間取図

以 上

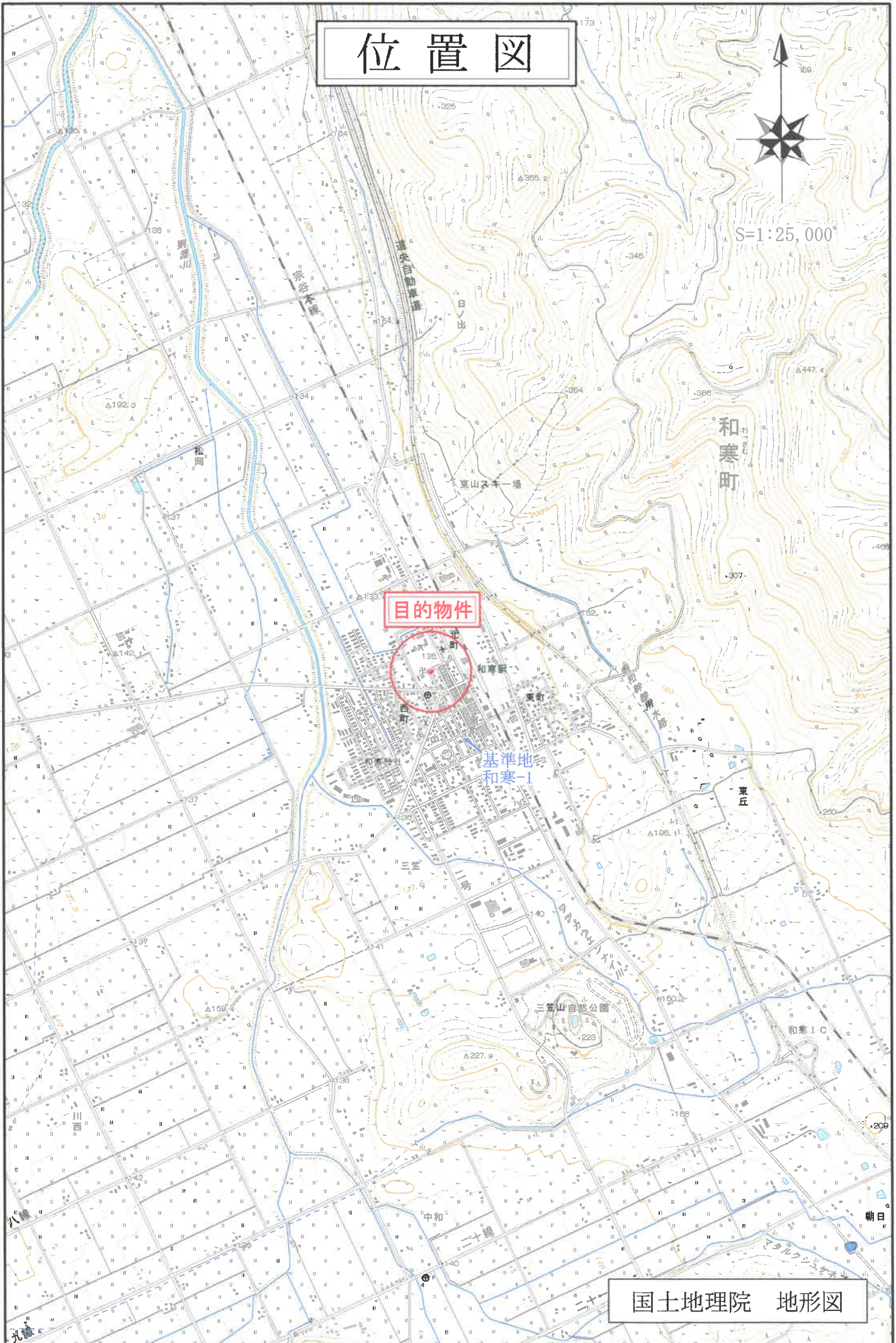
位置図

S=1:25,000

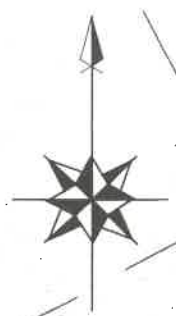
目的物件

基準地
和寒-1

国土地理院 地形図



公 図 写



S=1:500

42

道

物件 1

道

41-2

41-3

57-1

57-2

56-1

56-2

55-1

道

55-3

55-2

54-1

道

54-2

55-1

53

52-1

道

52-2

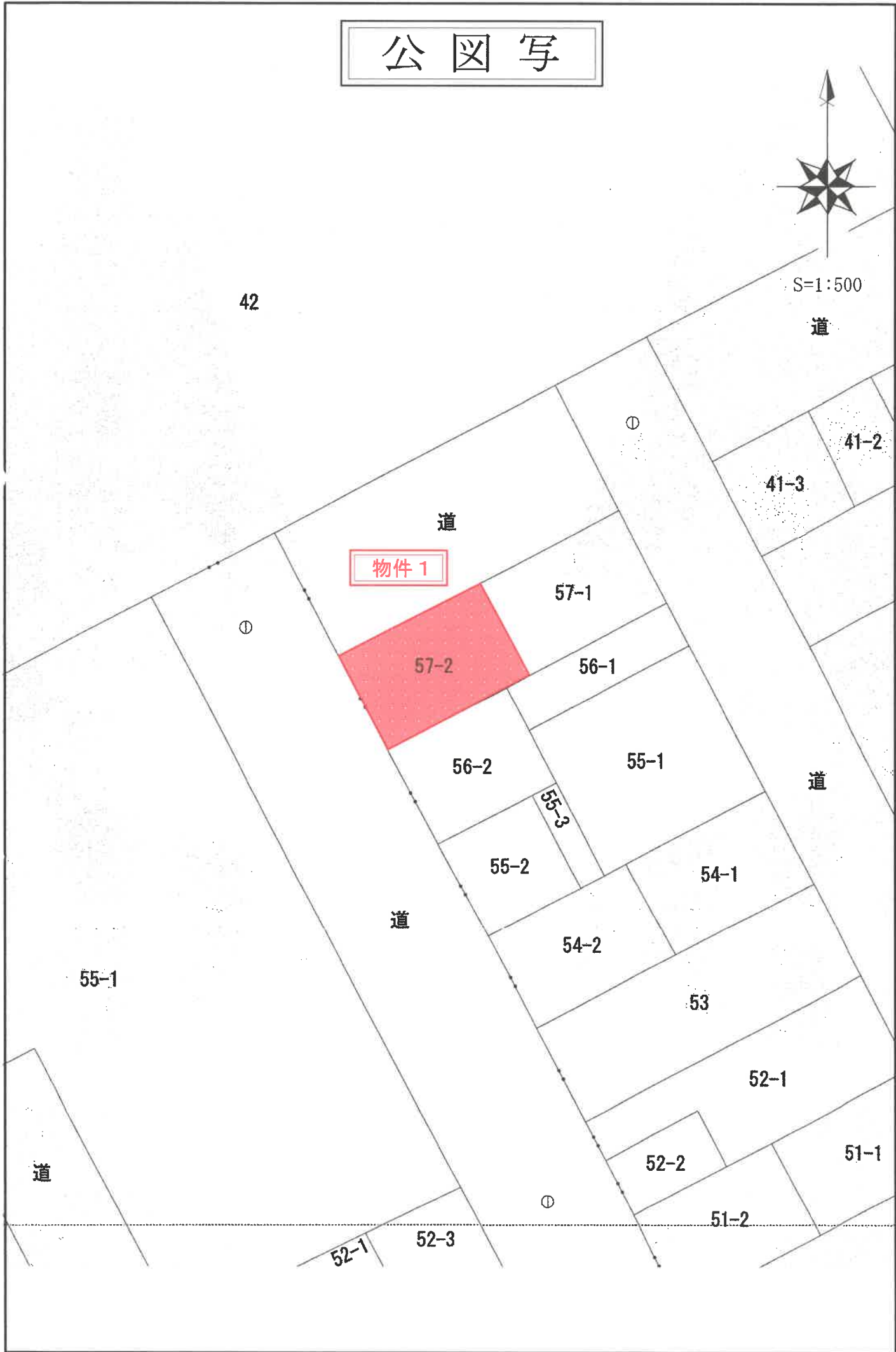
51-1

⊙

51-2

52-1

52-3



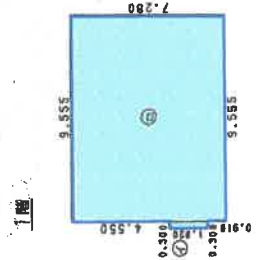
登記年月日：平成10年10月6日

0012284

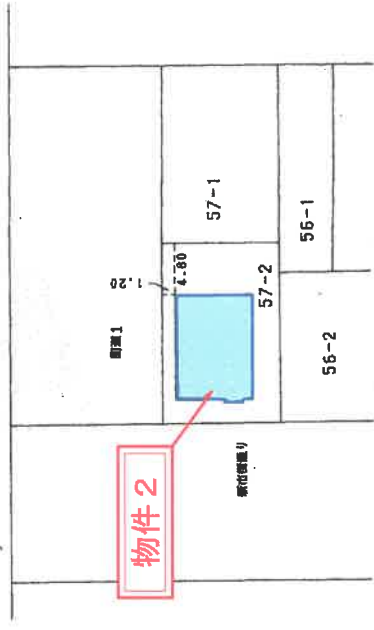
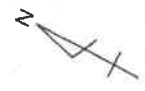
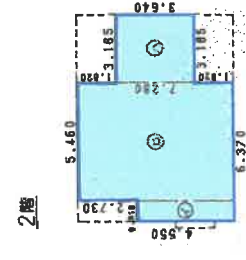
建物各階平面図

家屋番号	57番2
建物の所在	上川郡和室町字北畑 57番地2

1階
 求積率
 ① $0.300 \times 1.820 = 0.5460$
 ② $9.555 \times 7.280 = 69.5604$
 計 70.1064
 床面積 70.10 m²



2階
 求積率
 ① $0.910 \times 4.550 = 4.1405$
 ② $5.460 \times 7.280 = 39.7488$
 ③ $3.185 \times 3.640 = 11.5934$
 計 55.4827
 床面積 55.48 m²



A3 → A4 縮小

作製者	申請人	縮尺 1/250	縮尺 1/500
-----	-----	----------	----------

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
 令和5年12月15日 旭川地方事務所 名寄支局 登記官

(旭川土地家屋調査士会統一用紙)

請求番号：2-2

道路現況平面図(写)



S=1:500

現況幅員約12m舗装町道
「北1丁目通り」

幅員14.5m舗装町道
「1条通り」

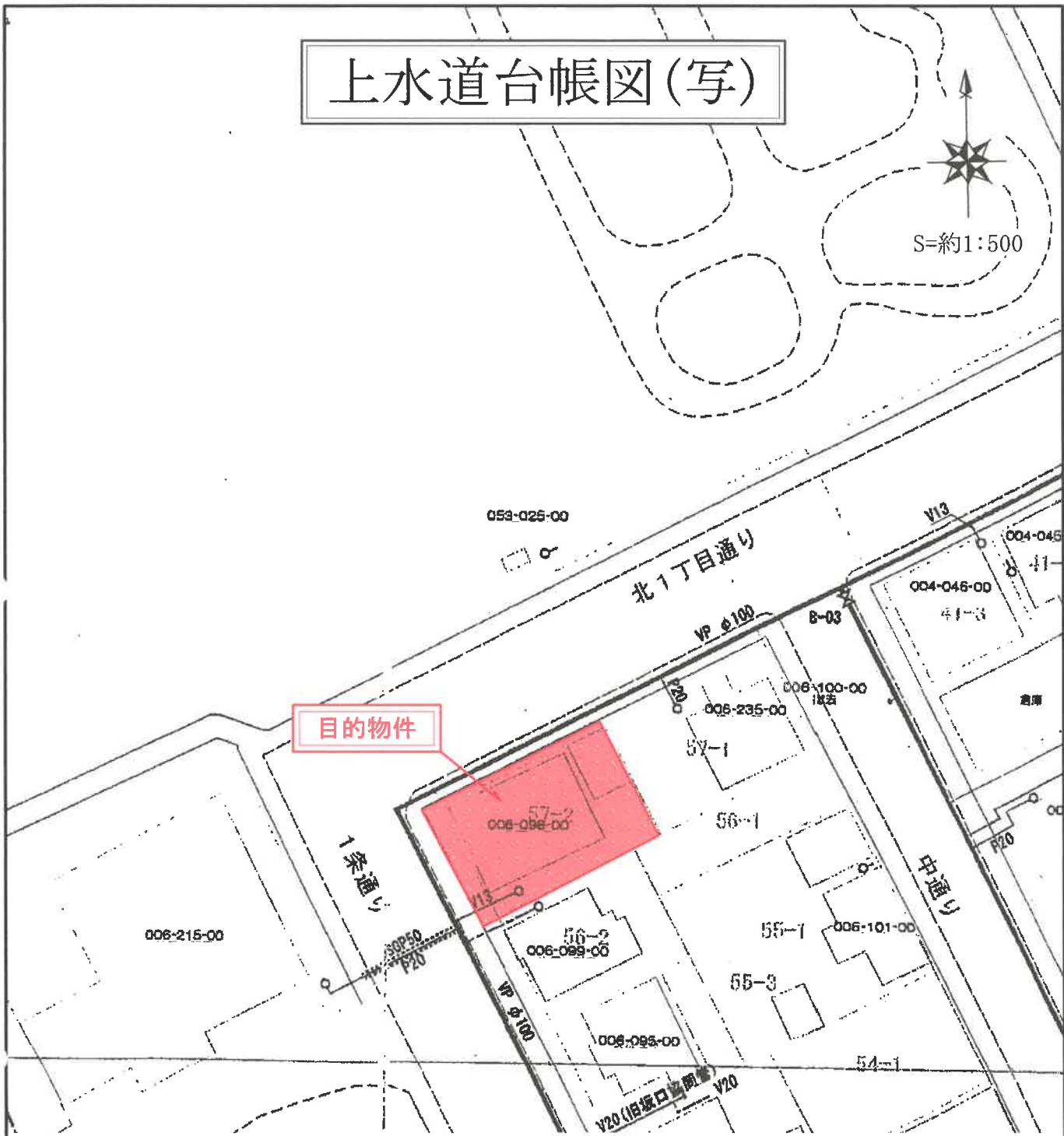
目的物件

※道路現況平面図に加筆の上、作成した。

和寒町 道路現況平面図

上水道台帳図(写)

S=約1:500



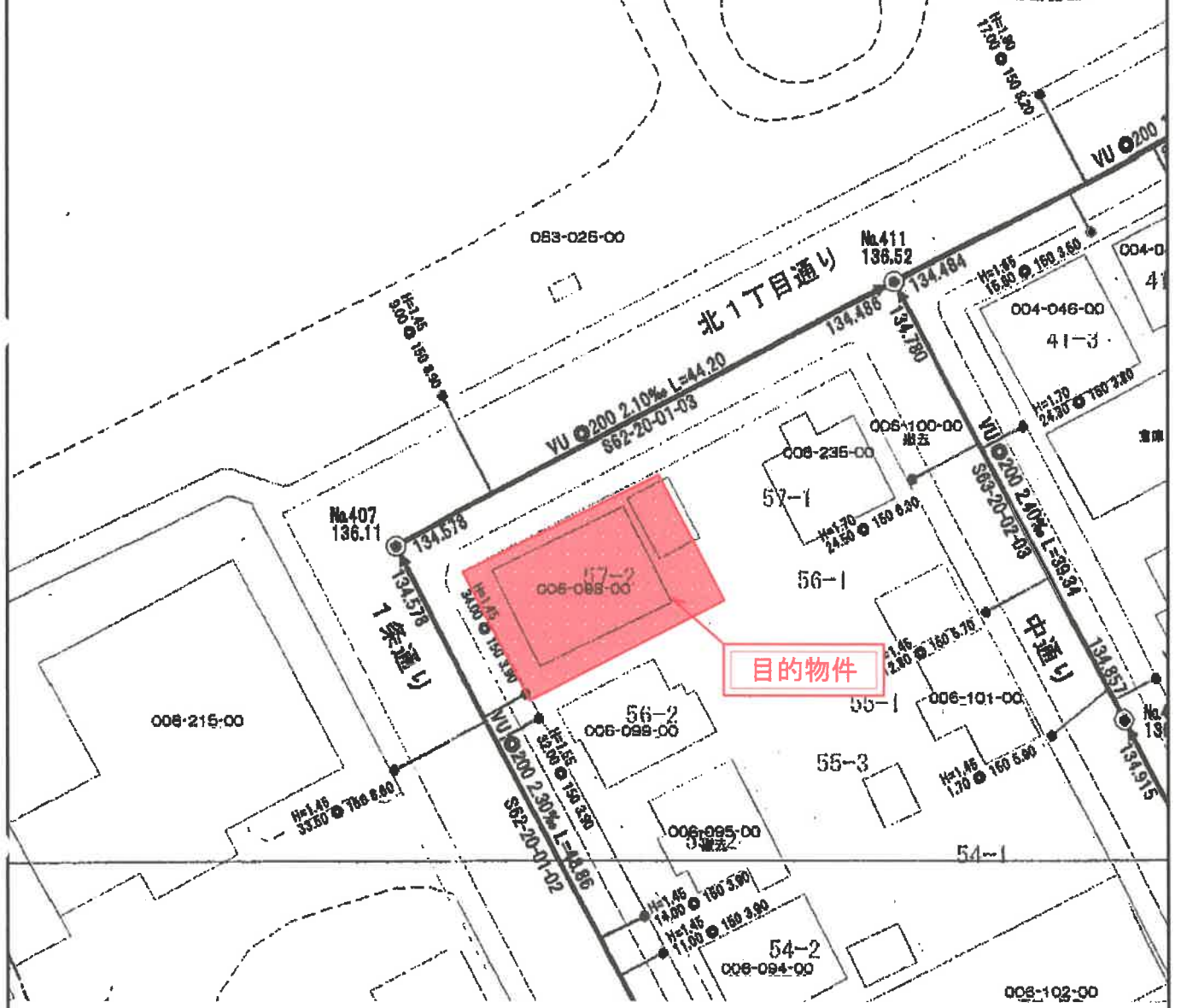
※上水道台帳図に加筆の上、作成した。

和寒町 上水道台帳図

下水道台帳図(写)



S=約1:500



※下水道台帳図に加筆の上、作成した。

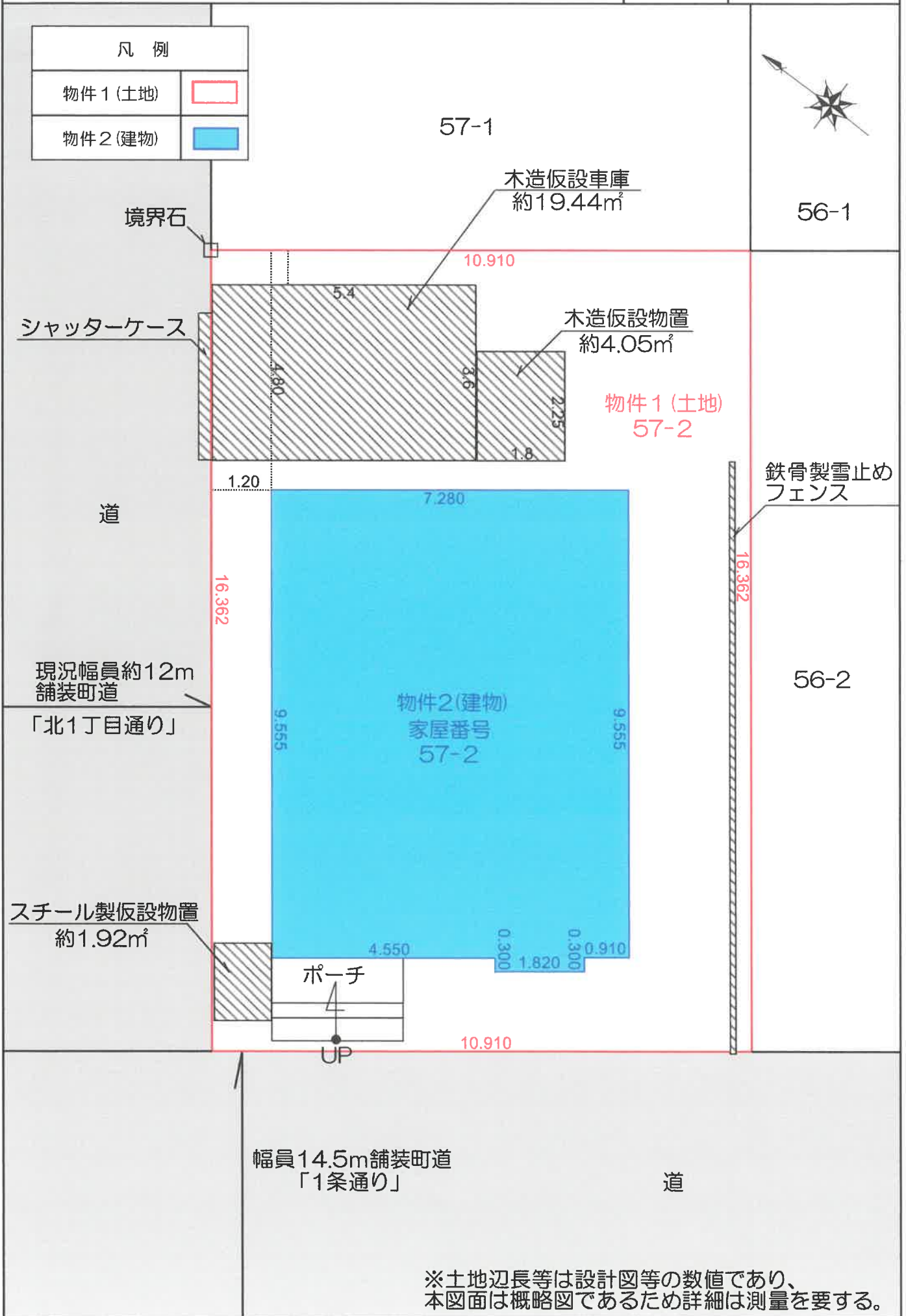
和寒町 下水道台帳図

《土地建物位置関係図(概略)》

縮尺

約1:100

凡例	
物件1(土地)	
物件2(建物)	

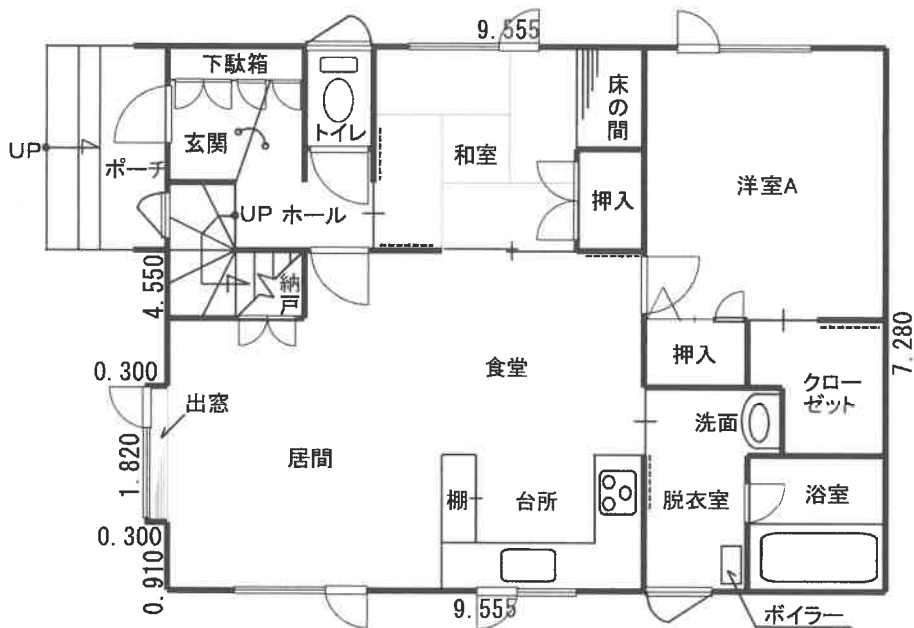


※土地辺長等は設計図等の数値であり、
本図面は概略図であるため詳細は測量を要する。

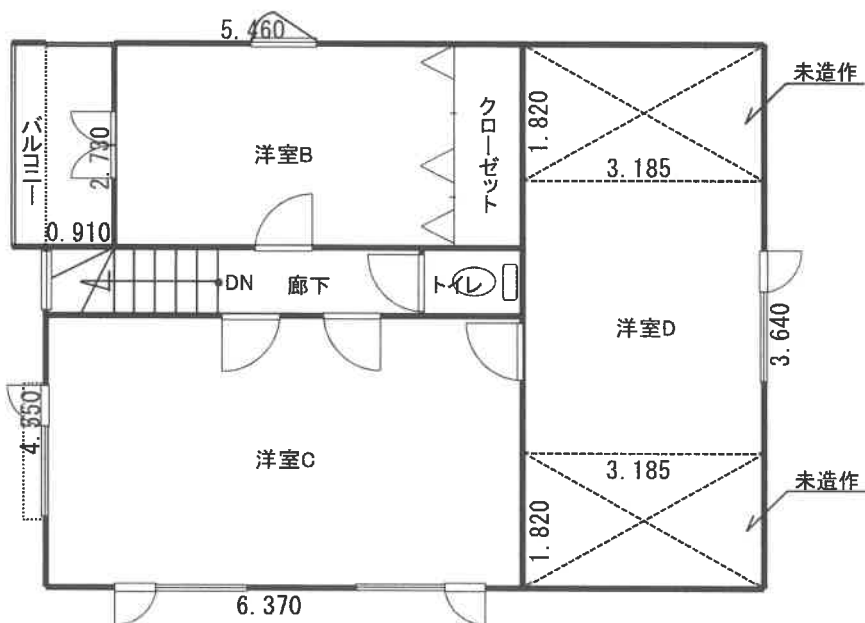
建物間取図



1階



2階



※本件間取図は概略図であり、建具・設備等の形状等の詳細は現況を優先する。

縮尺 約1:100